

«Непридатні» й «умовно придатні» території як резерв для житлового будівництва

Жидкова Т.В., Бондарева Т.С., Харківська національна академія міського господарства

Розвиток міст спричиняє скорочення придатних земель і висуває проблему вишукування нових, додаткових земельних ресурсів для міського будівництва.

Сьогодні в Україні майже 90% території міст мають складні інженерно-геологічні умови. У їхньому числі такі небезпечні процеси, як абразія, зсуви, карсти, підтоплення, підроблені території, просідання ґрунтів. Непридатні по природних умовах землі в містах України в середньому становлять 10-15%, а подекуди досягають 35-40%.

В Харкові лише близько 70% території сприятливі для будівництва без додаткових заходів з інженерної підготовки; 20% сприятливі для освоєння при обов'язковому зниженні рівня ґрунтових вод, посиленні фундаментів; 10% – це території несприятливі для будівництва (зсувонебезпечні, підвищений рівень ґрунтових вод, крутий рельєф). Чималу частку серед «непридатних» займають ділянки території зі складним рельєфом.

Освоєння територій зі складними інженерно-геологічними умовами – актуальне завдання не менш, ніж для 20% міст України. Складний рельєф ділянки під будівництво не завжди є недоліком. За допомогою сучасних технологій можна відтворювати цікаві архітектурні рішення. В Києві, Криму такі території активно забудовують. У Харкові темпи залучення ділянок зі складним рельєфом у містобудівну практику дуже низькі, такі території вважаються непридатними для будівництва, тому що витрати на інженерні й будівельні роботи високі, а це впливає на вартість квадратного метра житла.

Так, звані «непридатні» території є резервним фондом, що при проведенні відповідних заходів щодо інженерної підготовки, може бути використаний під різні види будівництва. Задача перетворення «непридатних» земель у придатні має велике державне значення й вимагає додаткових досліджень, розробки обґрунтованих рекомендацій з інженерної підготовки таких земель.